

**ZONE NATURELLE NON EQUIPEE  
DESTINEE A L'URBANISATION FUTURE  
A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION  
Zone NAA**

**CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :** il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation qui peut être urbanisée dès que les travaux de viabilisation ont été effectués par des aménageurs.

**Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :**

**Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**

1. Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone
  - a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant sous réserve de l'application de l'article 9.
  - c - Les servitudes, garages et installations d'une construction à usage d'habitation existante.
  - d - La reconstruction dans la limite de la surface hors oeuvre nette et des volumes préexistants des constructions à usage d'habitation détruites par un sinistre.

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2, paragraphe 2, et répondant aux conditions suivantes :

- a - ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone NA et en cohérence avec tout le secteur concerné.
- b - être desservi après travaux par les voiries et réseaux conformément aux articles 3 et 4 du présent règlement.

**Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1, paragraphe 1.

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

- a - les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage.

b - les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

c - les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

d - l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.

e - les carrières, affouillements et exhaussements du sol.

f - les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol :**

### **Article 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Confer Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

La desserte en voirie doit être réalisée conformément aux schémas d'aménagement annexés au plan de zonage (pièce n° 4).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules des services de secours, de collecte des déchets ménagers, etc. de pouvoir circuler et faire demi tour sans manœuvre. De même, aucun obstacle (exemple: candélabre d'éclairage public, arbres) ne devra gêner la circulation de ces véhicules de service.

### **Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1. Eau potable et assainissement :**

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment, au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du Ministre de l'Environnement en date du 6 mai 1996 et aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme).

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire..

## **2. Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

### **Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Non réglementé.

### **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

En bordure de l'axe départemental classé à grande circulation, il convient de respecter les dispositions prévues à la pièce n°4 précisant les conditions d'aménagement notamment les exigences acoustiques spécifiées.

En absence de règles spécifiques précisées au document graphique ou dans la pièce n° 4 (conditions d'aménagement), les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9 m) au moins de l'axe de la voie

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée au deuxième alinéa, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées au deuxième alinéa.

### **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m.) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.

### **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les constructions situées sur un terrain d'une même propriété et non destinées à la division, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1) Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à trois mètres (3,00 m).

2) Les baies, éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

3) Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement normal. En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

### **Article 9 - EMPRISE AU SOL :**

Sans objet.

### **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser six mètres (6,00 m.) à l'égout du toit, sous réserve du respect de l'article 7 alinéa 2.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au-dessus de l'égout du toit.

### **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 12 - STATIONNEMENT :**

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

**Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :**

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être plantés.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol :**

**Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**Article 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet.